

489

Тематика сессии

## ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬ В Г. МОСКВЕ

№ М-09-008015

"18" февраля 1997 г.

Мэрия (Администрация) г.Москвы, именуемая в дальнейшем "Арендодатель", в лице председателя Московского земельного комитета Асцатурова Виктора Николаевича, действующего на основании Положения, с одной стороны, и Открытое акционерное общество энергетики и электрификации "МОСЭНЕРГО"\*, именуемое в дальнейшем "Арендатор", в лице генерального директора Серебряникова Нестора Ивановича, действующего на основании Устава, с другой стороны, в соответствии с распоряжением префекта Северного административного округа г.Москвы от 25.06.1996 г. № 1133-р МКЗ "Об установлении права пользования земельным участком Акционерному обществу открытого типа энергетики и электрификации "Моссэнерго" во вл.65 по улице Дубнинская", заключили настоящий Договор о следующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЛИ

1.1. Предметом Договора является земельный участок, в дальнейшем "Участок", площадью 11714 (одиннадцать тысяч семьсот сорок четыре) кв.м, имеющий адресные ориентиры: г.Москва, ул.Дубнинская, вл.65, предоставляемый в аренду для эксплуатации производственно-ремонтной базы 9-го района теплосети.

1.2. Приведенное в п. 1.1. описание целевого назначения Участка может быть изменено или дополнено в установленном порядке, а также в случаях, предусмотренных законодательством.

1.3. Границы Участка вынесены на местности и идентифицированы на прилагаемом к Договору плане Участка (Приложение № 2) поворотными точками. План Участка является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.4. На участке расположены:

- здание переменной этажности 1-4-этажное панельное - административно-бытовой корпус и машинный зал;
  - 1-этажное панельное здание - материально-технический склад;
  - здание переменной этажности 1-3-этажное панельное - насосная станция и административно-бытовые помещения,
- а также зеленые насаждения: береза (7), тополь (2), ель (5), кустарники (25).

---

\* В соответствии с Учредительными документами Открытого акционерного общества энергетики и электрификации "МОСЭНЕРГО", зарегистрированными Московской регистрационной палатой от 06.04.96 г. № 012.473, оно является правопреемником прав и обязанностей Акционерного общества открытого типа энергетики и электрификации "МОСЭНЕРГО".



## 2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

Договор заключается на 25 (двадцать пять) лет и вступает в силу с момента его регистрации в Москомземе.

## 3. РАЗМЕР И РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

3.1. Арендная плата начисляется со дня, следующего за днем государственной регистрации настоящего Договора в Москомземе и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 25 числа последнего месяца квартала.

Оплата производится в рублях. Пересчет начисленной в ЭКЮ арендной платы производится по официальному курсу ЭКЮ на 15 число второго месяца оплачиваемого квартала.

Днем уплаты считается дата снятия средств со счета плательщика, либо день внесения платежа наличными деньгами в учреждение банка.

Размер ежегодной арендной платы, расчетный счет, на который она вносится, указаны в Приложении N 1 к настоящему Договору.

3.2. Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации и/или г. Москвы без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор. Исчисление и уплата арендной платы в ином размере (в том числе введение в действие, прекращение действия, изменение величины льгот и повышающих коэффициентов) начинается со дня, с которого в соответствии с нормативным актом, предусматривается такое изменение (введение, прекращение действия).

## 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

*Арендатор имеет право:*

4.1. Использовать Участок в соответствии с целями и условиями его предоставления.

4.2. Совершать с согласия Арендодателя сделки с правом аренды Участка в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации и г. Москвы.

При обращении к Арендодателю для получения согласия о совершении сделок с правом аренды Участка или предоставления Участка в субаренду, а также для регистрации сделки (сделок) в Москомземе Арендатор обязан представить в Москомзем соответствующие документы для их земельно-правовой экспертизы.

4.3. По истечении срока действия настоящего Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить новый Договор на согласованных Сторонами условиях, по письменному заявлению Арендатора, направленному Арендодателю не позднее, чем за три месяца до истечения

срока действия настоящего Договора.

Преимущественное право заключения Договора аренды может быть реализовано Арендатором при условии недопущения им нарушений законодательства и/или условий Договора.

При заключении договора аренды участка на новый срок условия договора могут быть изменены по соглашению сторон.

4.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

4.5. Иные права, не урегулированные настоящим Договором применяются и действуют в соответствии с земельным и гражданским законодательством Российской Федерации.

**Арендатор обязан:**

4.6. Надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.

4.7. Ежеквартально уплачивать арендную плату в соответствии с настоящим Договором и по требованию Москомзема представлять в Москомзем платежные документы об уплате арендной платы.

4.8. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органов государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог и проездов и т.п., расположенных на Участке. При необходимости проведения на Участке городскими службами и организациями аварийно-ремонтных, иных подобных работ обеспечить им беспрепятственный доступ и возможность выполнения этих работ на Участке.

4.9. Регистрировать в Москомземе сделки с правом аренды Участка, совершаемые на основании настоящего Договора, законодательства Российской Федерации.

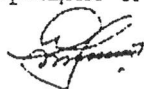
4.10. Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий и иных сооружений, расположенных на участке, их частей или долей в праве на эти объекты в течение десяти дней с момента регистрации сделки и в тот же срок обратиться с ходатайством в Москомзем об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок (его часть) в связи с переходом этих прав к другому лицу (частному правопреемнику).

4.11. Не осуществлять на Участке работы без разрешения соответствующих компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, природоохранных и других органов), для проведения которых требуется соответствующее решение.

4.12. Не нарушать прав соседних землепользователей, не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом участке и прилегающей к нему территории.

4.13. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своего адреса, наименования, платежных и иных реквизитов.

4.14. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации и городскими нормативными актами.



## 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

*Арендодатель имеет право:*

- 5.1. Расторгнуть Договор досрочно, в установленном законом порядке, в случае нарушения Арендатором условий Договора, в том числе:
- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
  - использования Участка не по целевому назначению;
  - неосвоения Участка в течение сроков, установленных градостроительной документацией;
  - неисполнения и/или ненадлежащего исполнения раздела "Особые условия Договора";
  - использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и (или) г.Москвы;
  - осуществления без согласия на то Арендодателя или без регистрации в Москомзем сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом аренды Участка, а также передачи Участка в субаренду, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке.
- Расторгнуть настоящий Договор также по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами Российской Федерации и г.Москвы.

5.2. В судебном порядке обратиться за взысканием на имущество Арендатора в случае невыполнения им обязательств по настоящему Договору.

5.3. На возмещение убытков, причиненных Арендатором, либо третьими лицами.

5.4. Иные права, не урегулированные настоящим договором применяются и действуют в соответствии с земельным и гражданским законодательством Российской Федерации.

*Арендодатель обязан:*

5.5. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

5.6. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

5.7. Зарегистрировать настоящий Договор в пятнадцатидневный срок после подписания его Сторонами.

5.8. В случаях, связанных с необходимостью изъятия земельного участка для государственных, общественных, либо городских нужд, возместить в полном объеме причиненные убытки, включая упущенную выгоду, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.9. В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации сведения об изменении своего адреса, наименования, платежных и иных реквизитов.



## 6. САНКЦИИ

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора виновная Сторона несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством и настоящим Договором.

6.2. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере 1,0 процента от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 26 числа последнего месяца квартала по день уплаты включительно.

6.3. В случае самовольной передачи Арендатором своих прав аренды в залог (ипотеку), в совместную деятельность или в качестве вклада в уставный капитал юридического лица, переуступки права аренды (праве), а также в случае предоставления Участка другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без согласия Арендодателя, либо использования земельного участка не по целевому назначению, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

6.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора обязательств, указанных в разделе "особые условия Договора", Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

6.5. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору при действии обстоятельств непреодолимой силы регулируется гражданским законодательством Российской Федерации.

## 7. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

7.1. Изменение и расторжение настоящего Договора аренды производится при наличии прямых указаний закона или при наступлении обстоятельств, указанных в Договоре, а также по соглашению Сторон в порядке, предусмотренном законодательством и настоящим Договором.

Изменения и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в любой момент по их обоюдному согласию, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации и оформляются дополнительными соглашениями к настоящему Договору.

7.2. По истечении срока действия настоящего Договора и при отсутствии волеизъявления Сторон на продление срока его действия, Договор прекращает свое действие.

7.3. В случае расторжения Договора до истечения срока аренды Сторона, желающая расторгнуть Договор, обязана уведомить о своем намерении другую Сторону не позднее, чем за три месяца.





## 8. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

8.1. Все споры между Сторонами рассматриваются в соответствии с действующим законодательством и с соблюдением претензионного порядка.

Претензия предъявляется в письменной форме и подписывается Арендодателем, Арендатором.

Претензия рассматривается в течение тридцати дней со дня получения.

Сторона, получившая претензию, обязана сообщить заявителю о результатах рассмотрения претензии в тот же тридцатидневный срок.

Ответ на претензию дается в письменной форме и подписывается Арендодателем, Арендатором.

8.2. В случае полного или частичного отказа в удовлетворении претензии или неполучения в срок ответа на претензию заявитель вправе предъявить иск в арбитражный суд г. Москвы.

## 9. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, г.Москвы и настоящим Договором.

9.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

9.3. Уведомления, предложения и иные сообщения могут быть направлены заказным письмом, а также телексом или телефаксом и иными способами, предусмотренными законодательством.

9.4. Все приложения, указанные в настоящем договоре являются его составной и неотъемлемой частью.

Приложения к договору:

- 1) Приложение N 1 - Арендная плата.
- 2) Приложение N 2 - План границ земельного участка.



ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

ЗА АРЕНДОДАТЕЛЯ

Московский земельный комитет

113054 Москва, ул.Бахрушина,  
д.20  
Расчетный счет N 033345757  
ИНН 7705031674  
в Октябрьском филиале  
АБ "Инкомбанк",  
БИК 044583502,  
корр.сч. 502161000  
Телефон 235-10-21

АРЕНДАТОР

ОАО энергетики и электрификации  
"МОСЭНЕРГО"

113035 Москва, Раушская наб.  
дом 8  
Расчетный счет N 000467828  
ИНН 7705035012  
в Москворецком ф-ле МИБ  
г.Москвы  
БИК 044583418  
корр.счет 418161000  
Телефон 230-58-26

ПОДПИСИ СТОРОН:

За Арендодателя

Председатель Московского  
земельного комитета

М.П.

В.Н.Асцатуров

" "

199\_ г.

За Арендатора

Генеральный директор ОАО  
энергетики и электрификации  
"МОСЭНЕРГО"

М.П.

Н.И.Серебряников

" "

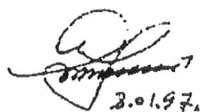
199\_ г.

Договор прошнурован и зарегистрирован Московским земельным комитетом.

Регистрационный N М-09-008015

" 18 " декабрь 1997 г.

М.П.

  
2.01.97.

25

Регистрационный номер  
настоящего дополнительного соглашения  
N М-09-008015-1  
от " 10 " августа 1999 года.

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ N 1  
к Договору от 18 февраля 1997 года N М-09-008015

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем Арендодатель, в лице начальника Объединения регулирования землепользования в Северном административном округе г.Москвы Кравчинского Евгения Георгиевича, действующего на основании Положения и доверенности Москомзема от 30 декабря 1998г. N 33-И-15057/8, от имени Мэрии (Администрации) г.Москвы с одной Стороны и Открытое акционерное общество энергетики и электрификации «Мосэнерго», именуемое в дальнейшем Арендатор, в лице заместителя генерального директора Сапова Василия Васильевича, действующего на основании доверенности от 30 декабря 1996 № 12-07/002-1, с другой Стороны в соответствии с п.2 ст.425 ГК РФ, ст.4 Закона г.Москвы от 16.07.97г. N 34 "Об основах платного землепользования в г.Москве" и распоряжений Мэра г.Москвы от 25.09.98г. N 980-РМ "Об арендной плате за землю в г.Москве" и от 12.11.98 N 1140-РМ "Об арендной плате за землю за сентябрь и IV квартал 1998 года", от 07.08.98 N 811-РМ "Об изменении размера пеней и порядке пересчета задолженности юридических и физических лиц по уплате пеней", от 02.04.99г. N 285-РМ «Об изменении ставок арендной платы за землю с 1 января 1999г.», согласились внести следующие изменения и дополнения в Договор.

1. Установить размер ежегодной арендной платы и условия ее внесения согласно приложению N 1 в редакции настоящего Дополнительного соглашения, которое является неотъемлемой частью Договора аренды.
  2. Оплата арендной платы в 1998г. по договору за расчетный период производится ежеквартально в рублях путем пересчета:
    - 2.1. применительно к периоду до 30 сентября 1998г. включительно - по официальному курсу ЭКЮ на 15 число второго месяца квартала.
    - 2.2. применительно к периоду с 1 октября по 31 декабря 1998г. включительно - по официальному курсу ЭКЮ на 1 сентября 1998г.
  3. В соответствии с распоряжением Мэра Москвы от 02.04.99г. № 285-РМ «Об изменении ставок арендной платы за землю с 1 января 1999г.» применять с 1 января 1999 года в качестве единицы исчисления ставок арендной платы за землю рубль.
  4. Установить размер неустойки (пени) в размере 0.2% от размера задолженности по арендной плате за соответствующий расчетный период начиная с 1 сентября 1998г.
  5. При использовании земельного участка не в соответствии с установленными градостроительными приоритетами или режимом разрешенного использования земель, согласно приложению N5 к распоряжению Мэра от 25.09.98г. N 980-РМ, к ставкам арендной платы применяются повышающие коэффициенты.
  6. Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения и/или отмены) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы нормативными актами г.Москвы и/или РФ без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор.
- Исчисления и уплата Арендатором арендной платы в ином размере начинается со дня, с которого в соответствии с нормативным актом предусматривается вышеуказанное изменение (введение, отмена).



Стороны согласились, что в случае принятия нормативного правового акта г.Москвы, устанавливающего иной, чем в Договоре, срок внесения арендной платы, он принимается к исполнению Сторонами с даты вступления в силу упомянутого акта без внесения изменений в Договор аренды земельного участка.

Нормативные акты, предусматривающие изменение размера и сроков внесения арендной платы за землю, официально публикуются и не доводятся Арендодателем до Арендатора.

Арендодатель и Арендатор вправе уточнять размер арендной платы по настоящему договору путем заключения соответствующих дополнительных соглашений.

7. Реквизиты для внесения арендной платы указаны в приложении №1 к договору аренды в редакции Дополнительного соглашения.

Стороны согласились, что при изменении банковских реквизитов для перечисления арендной платы, Арендодатель обязуется опубликовывать их в официальных периодических изданиях-газете "Тверская-13" и "Вестник Мэрии Москвы", а также вправе сообщить об этом Арендатору письменно по указанному в Договоре адресу.

Стороны согласились, что указанный порядок оперативного извещения об изменении банковских реквизитов счета для перечисления арендной платы не требует отдельного дополнительного соглашения к Договору.

8. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.

9. Настоящее соглашение составлено в 2 экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон: один экземпляр для Арендодателя; один для Арендатора.

10. Юридические, почтовые и банковские реквизиты сторон:

Арендодатель:

Московский земельный Комитет

Юридический и почтовый адрес:

113054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20

Банковские реквизиты:

(не для внесения арендной платы)

ИНН 7705031674

Р/с N 40603810438110100034

в Донском ОСБ N 7813 МБ АК

СБ РФ г. Москвы

к/с N 30101810600000000342

БИК 044525342

Телефоны:

156-08-00 - телефон ТОРЗ САО

450-82-38 - отдел учета земельных платежей

Арендатор:

Открытое акционерное общество энергетики и электрификации «Мосэнерго»

Юридический и почтовый адрес:

113035 г. Москва, Раунская наб., 8

Банковские реквизиты:

ИНН 7705035012

Р/с N 40702810800020001019

в Москворецком филиале АКБ Московского

Индустриального Банка

к/с N 30101810000000000418

БИК 044583418

Телефон 220-35-30

Подписи сторон:

От Арендодателя:

Начальник объединения регулирования землепользования в Северном административном округе г. Москвы

Е.Б. Кравчицкий

«1»

М.П.



Арендатора:

Заместитель генерального директора открытого акционерного общества энергетики и электрификации «Мосэнерго»



В.В. Сапов

1999г

Приложение N 1 к договору  
N М-09-008015  
от "18" декабрь 1997 г.

### АРЕНДНАЯ ПЛАТА

Открытое акционерное общество  
энергетики и электрификации "Мосэнерго"

#### 1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ПРИ РАСЧЕТЕ ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

1.1. Площадь участка всего	га	1.1714
1.2. Территориально-экономическая оценочная зона Москвы		22
1.3. Базовая ставка ежегодной арендной платы за 1 га для российских юридических лиц	ЭКЮ	4848.00
1.4. Базовая ставка с учетом льгот за 1 га (50 % от базовой ставки ежегодной арендной платы)	ЭКЮ	2424.00

#### 2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

2.1. Без учета льгот (в случае наличия льгот оплате не подлежит)	ЭКЮ	---
2.2. С учетом льгот	ЭКЮ	2839.47

Арендная плата вносится: Государственная налоговая инспекция N 13 Северного административного округа г. Москвы  
р/с N 210130413, ИНН 7713034630 в ф-ле "Октябрьский" АБ "Инкомбанк", БИК 044583502,  
корр.сч.502161000.

#### ПРИМЕЧАНИЯ:

1. Расчет арендных платежей произведен на основании распоряжения Мэра Москвы от 01.10.96г. N 347/1-РМ "О мерах экономического регулирования использования земель Москвы".

#### ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя  
Председатель Московского  
земельного комитета

М.П.

" " 199\_ г.

От Арендатора:

Генеральный директор ОАО  
энергетики и электрификации  
"МОСЭНЕРГО"

Н.И. Серебряников

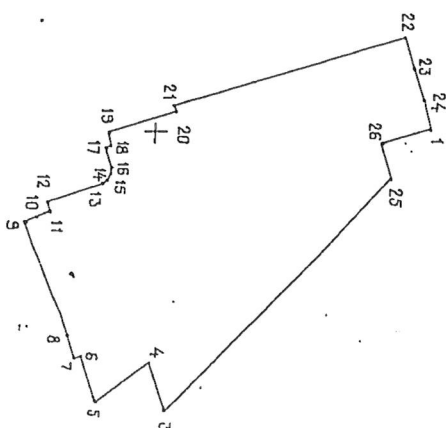
М.П.

" " 199\_ г.

ПЛАН ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА  
1:2000

*Генеральный директор*  
*Л.С. Власов*

АООТ "Мосэнергосбыт", Ф-д "Тепловые сети", г/у Р-ОН  
по адресу: в Москве, ул. Дубининская, вл. 65



Номер межевого знака	Расстояние (Полус)	ЗУМ (L)
1	20.00	ЮВ 16 58.1
26	13.88	СВ 73 1.9
25	127.22	ЮВ 46 52.3
3	19.93	ЮВ 71 8.6
4	25.50	ЮВ 38 53.1
5	19.54	ЮВ 70 53.0
6	2.62	ЮВ 18 50.1
7	9.35	ЮВ 70 45.8
8	47.98	ЮВ 70 45.8
9	4.34	СЗ 21 16.5
10	5.78	СЗ 23 19.0
11	3.85	ЮВ 71 35.0
12	22.41	СЗ 19 4.3
13	2.53	СЗ 36 53.0
14	2.53	СЗ 68 30.6
15	2.60	СЗ 86 28.1
16	7.51	ЮВ 70 46.4
17	2.55	СЗ 22 0.8
18	5.15	ЮВ 75 7.9
19	27.11	СЗ 17 53.5
20	2.66	ЮВ 68 48.4
21	93.88	СЗ 17 7.5
22	12.50	СВ 72 28.5
23	12.67	СВ 72 28.5
24	11.79	СВ 75 20.6
1	S =	11714.2 кв.м.